



Definities
uniforme begrippen
winkelvloeroppervlakten
September 2017

1. Vloeroppervlak (BVO): NEN 2580

Dit betreft de vloeroppervlakte van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een vastgoedobject gemeten (volgens NEN 2580) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen. Ter aanvulling op bovenstaande geldt het volgende:

Indien een binnenruimte aan een andere binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de betreffende scheidingsconstructie.

Indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de bruto-vloeroppervlakte van de binnenruimte.

De BVO van een overdekte gebouwgebonden buitenruimte, die niet of slechts gedeeltelijk omsloten is en daardoor geen vaste buitenbegrenzing heeft, is gelijk aan de verticale projectie van het overdekkende bouwdeel, ongeacht de vloerconstructie of de wijze van verharding. Bij de bepaling van de BVO wordt niet meegerekend; een schalmgat of een vide, indien het grondvlak daarvan groter is dan 4 m². Bij bepaling van de grenslijn, moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m².

Bruto-vloeroppervlakte van een gebouw

- De BVO van een gebouw is de som van de bepaalde BVO van alle tot het gebouw behorende binnenruimten. Bovendien moet tot de BVO van een gebouw worden gerekend:
- De oppervlakte van een trapgat, een liftschacht en leidingschacht op elk vloerniveau.
- De oppervlakte van een vrijstaande uitwendige kolom, indien deze groter is dan 0,5 m².
- De oppervlakte van buitenruimten zoals loggia's, balkons, niet gesloten galerijen, dakterrassen en dergelijke worden niet tot de BVO van een gebouw gerekend.



1. Vloeroppervlak (BVO): NEN 2580

BVO wordt gebruikt in de volgende situaties:

- Plancapaciteit in kaart brengen
- Haalbaarheidsstudies van nieuwe ontwikkelingen obv brutovloerproductiviteit (marktruimte)
- Haalbaarheidsstudies van uitbreiding van bestaand obv brutovloerproductiviteit (marktruimte)
- Bestemmingsplan
- Stedelijke herverkaveling, ontwikkelingsfonds, vastgoedfonds
- Bepalen Woz waarde en gerbuikswaarde
- Grondslag voor bouwleges en bouw-, investerings-en exploitatiekosten

Aandachtspunten met name voor inventarisatie plancapaciteit/planvoorraad:

- Voor een overdekt winkelgebied behoort de overdekte buitenruimte die de toegang biedt tot alle winkels voor het publiek tot het BVO (geldt vooral voor planmatige winkelgebieden).
- Voor de een winkelgebied waarbij de buitenruimte die de toegang biedt tot alle winkels voor het publiek niet is overdekt maar wel afgesloten kan worden en de bestemming detailhandel heeft, wordt ook tot het BVO gerekend (geldt vooral voor planmatige winkelgebieden).

2. Verhuurbare vloeroppervlakte (VVO)

VVO wordt gebruikt in relatie tot kantoren of kantooreenheden:

De Verhuurbare Vloeroppervlakte van een gebouw is in het spraakgebruik de VVO. De VVO van een ruimte of een groep ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van binnenruimten omhullen. Waar gelijke gebouwfuncties aan elkaar grenzen, wordt gemeten tot het hart van de betreffende scheidingsconstructie. Ter plaatse van raamopeningen in de opgaande scheidingsconstructies aan de buitengevels wordt gemeten tot aan de binnenzijde van het glas op 1,5 meter boven de vloer en ter breedte van deze raamopeningen.

Bij de bepalingen van de VVO wordt niet meegerekend:

- Een ruimte die dient voor het onderbrengen of bedienen van gebouwinstallaties
- Een trappenhuis
- Een voorziening voor verticaal verkeer, trap(schalm-)gat, liftschaft of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4 m²
- Een ruimte die dient voor het parkeren van gemotoriseerde voertuigen
- De oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 m
- Een vrijstaande bouwconstructie en een leidingschaft indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5 m²
- Een dragende binnenwand

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringen bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m².

2. Verhuurbare vloeroppervlakte (VVO)

VVO van een gebouw

De VVO van een gebouw is de GO vermeerderd met de correctie glaslijn. Deze correctie wordt berekend door van de raamopeningen in de buitengrenzingen de afstand tussen de meetlijn voor de NVO en de binnenkant van het glas op 1,5 m boven de vloer te bepalen en te vermenigvuldigen met de breedte van deze glasopeningen.

Toe te rekenen delen van de VVO van algemene ruimten

De bepaalde VVO van een gebruikseenheid wordt vermeerderd met een deel van de VVO van de in dat gebouw gelegen algemene ruimten waarop die gebruikseenheid is aangewezen, met inbegrip van de algemene verkeersruimten gelegen tussen de toegang van die gebruikseenheid en die algemene ruimten, met dien verstande dat die algemene ruimten moeten zijn opgevat als een groep van ruimten. De omvang van dat deel moet zijn bepaald naar evenredigheid van de omvang van de bepaalde gezamenlijke verhuurbare oppervlakte van de op die algemene ruimten aangewezen gebruikseenheden.

VVO wordt gebruikt in de volgende situaties:

- Taxaties
- Beleggingswaarde, berekening netto contante waarde
- Aan en verhuur (huurcontract)
- Benchmarken ten behoeve van branchering

Aandachtspunt:

- Branchevervaging en blurring zorgen ervoor de benchmarken van branchering steeds lastiger wordt obv VVO

3. Winkelvloeroppervlak (WVO): Locatus

Onder winkelvloeroppervlak verstaat Locatus:

Het oppervlak van een (winkel)unit dat voor het publiek vrij toegankelijk is, dan wel zichtbaar is inclusief de ruimten die direct met de verkoop samenhangen.

Bij de meeste winkels zal het bepalen van het WVO. geen problemen opleveren. In de praktijk zijn toch veel situaties denkbaar waarvan men niet precies weet of een bepaald oppervlak nu wel of niet tot het WVO moet worden gerekend. In een meubelwinkel is bij binnenkomst een grote vijver gesitueerd. Het oppervlak dat deze vijver inneemt behoort tot het WVO. De vijver draagt bij aan de 'opsmuk' van de winkel en daarmee ook aan de verkoopbedoelingen van de ondernemer. Ditzelfde geldt bijvoorbeeld voor een koffiehoeckje in een modewinkel.

Een compleet restaurant of lunchroom met -nota bene- een eigen substantiële omzet – in bijvoorbeeld Ikea of de Hema wordt daarentegen niet tot het WVO gerekend. Het WVO dient op een hoogte van 150 cm te worden ingemeten. Alle ruimten die lager zijn dan 150 cm (schuine daken en lage kelders) worden niet als WVO beschouwd.

Een compleet restaurant of lunchroom met -nota bene- een eigen substantiële omzet – in bijvoorbeeld Ikea of de Hema wordt daarentegen niet tot het WVO gerekend. Het WVO dient op een hoogte van 150 cm te worden ingemeten. Alle ruimten die lager zijn dan 150 cm (schuine daken en lage kelders) worden niet als WVO beschouwd.



3) Winkelvloeroppervlak (WVO): Locatus

Tot het winkelvloeroppervlak wordt gerekend:

- Paskamers;
- Etalages onderdeel van de binnenruimten en hoger dan 1,5 meter;
- Ruimte voor winkelwagentjes;
- Entreeruimten;
- Ruimte achter de toonbank;
- Vitrines;
- Schapruimte in het verkoopgedeelte;
- Ruimte achter de kassa in supermarkten.

Niet tot het winkelvloeroppervlak wordt in ieder geval gerekend:

- Opslagruimte, kantoorruimte en magazijnruimte indien niet voor het publiek toegankelijk;
- Toilet en keukenruimte;
- Kantineruimte;
- Alle ruimten die aan weersinvloeden onderhevig zijn (portiekruimte, ruimte onder een afdak en dergelijke);
- Klantenserviceruimte;
- Productieruimte en reparatieruimte indien niet voor het publiek toegankelijk;
- Liftkokers en trapgaten (uitsparingen);
- Afgesloten diepvries en koelruimten.

WVO wordt gebruikt in de volgende situaties:

- Berekening netto vloerproductiviteit om functioneren winkel te monitoren;
- Benchmarken retailers

Aandachtspunt:

- Gelet op blurring met name toevoeging van horeca rekent Locatus de ruimte van de horeca in een winkel - mits deze een apart afrekenpunt heeft niet mee - in het WVO. In de toekomst zal Locatus ook het WVO van horeca gaan meten.



